

Datum för styrelsemöte	2022-10-13
Handläggare	Patrik Andersson Chef Bygg & Teknik 08-508 392 01 patrik.andersson@stockholmshem.se

Lägesrapport nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen Stockholmshem beslutar följande.

- Lägesrapporten nyproduktion godkänns.

Anette Scheibe Lorentzi
Vd

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Bakgrund

Stockholmshem får varje år, oftast i stadens budget, i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men enligt budgeten för 2020 ska de allmännyttiga bolagen tillsammans uppnå en nybyggnationstakt på 600 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2021 i årligen ska bygga 200 nya lägenheter per år.

Markackvisition

Ett stort arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Stockholmshem verkar på flera olika sätt. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelser av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden hittills kunna anvisa till bolaget har inte räckt till. Därför köper vi privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt. Under de senaste

åren har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ inte har varit möjligt. Stockholmshem undersöker också möjligheter till att förvärva projekt från privata aktörer som saknar förutsättningar att genomföra sina projekt. Arbetet med att söka markanvisningar har kraftigt intensifierats sedan 2016 och kommer att fortsätta. Under 2019 gjordes en översyn och en förändring i Stockholmshems process för tidiga skeden inklusive arbetet med ackvisition.

Vi inventerar kontinuerligt våra befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Sedan 2016 bedrivs också ett samarbete med Svenska Bostäder och Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet. Arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av byggrätter. I och med det ökade trycket på student- och ungdomsbostäder kan nya möjligheter till förtätning på egen mark öppna sig eftersom att mindre yta behöver tas i anspråk. Möjligheten att uppföra tillfälliga bostäder för nyanlända, studenter och ungdomar på mark som står i träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder. Sedan 2020 pågår ett arbete med att upprätta stadsdelsprogram, vilket innebär att vi utredare möjligheter att utveckla befintliga områden genom komplettering med nya bostäder.

Vi har en löpande dialog med Stiftelsen SHIS Bostäder för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

Sökta och erhållna markanvisningar respektive planbesked (2022)

Sökta planbesked inom egna fastigheter

- 120 lägenheter inom fastigheten Vasaloppet 1, Västertorp
- 150 lägenheter inom olika fastigheter i Hökarängen

Antalet lägenheter är ungefärliga

Utfall erhållna planbesked inom egna fastigheter

- Positivt planbesked erhöles 2022-06-22 för cirka 300 lägenheter inom kv. Esbjörn, Spånga

Sökta markanvisningar:

- 300 lägenheter längs Örbystråket i Hökarängen i samarbete med Familjebostäder
- 130 lägenheter på Tranebergsvägen
- 180 lägenheter på Vidängsvägen (Traneberg)
- 300 lägenheter i Hökarängen

Antalet lägenheter är ungefärliga

Utfall erhållna markanvisningar

Inga markanvisningar har erhållits.

Nyproduktionslistan

För att kunna följa hur bolagets projekt utvecklar sig redovisas till varje styrelsemöte dels Stockholmshems totala projektportfölj som en löpande 6-årsredovisning, dels de förändringar som skett sedan föregående redovisning. Förändringarna förorsakas oftast av att projektens storlek har justerats under planprocessen eller att tidplanen har skjutits framåt i tiden eller att projekten överklagats och därmed förskjuts i tiden.

Av naturliga skäl finns ett visst mått av osäkerhet i de projekt som ligger två, tre år eller ännu längre framåt i tiden. Planerade utvecklingsområden kan försenas, vägar kanske inte byggs eller får annan sträckning etc.

Projektportföljen och tidplanen uppdateras inför varje styrelsemöte.

Förändringar sedan föregående styrelsemöte

Generellt har tider för ett flertal projekt justerats.

Karlsbodavägen, Bromma

Styrelsen beslutade om genomförande av 166 lgh i kv. Utombordaren 2, Bromma, vid möte 2022-04-28. Eftersom KF ännu inte beslutat om genomförande förskjuts byggstart till prel. Q1 2023.

Skarabén (Cirkusplatsen), Solberga

Under pågående planprocessen har antalet lägenheter minskats från 111 st till 88 st pga. av hänsyn till skyfallsutredningar och anpassning av hushöjder.

Vårdhemmet, Råcksta

Under pågående planprocessen har antalet lägenheter minskats från 450 st till 300 st pga. av hänsyn till naturvärden.

Bilagor

1. Projektportfölj Stockholmshems nyproduktion dat 2022-09-27
2. Projektlista nybyggnad bostäder dat 2022-09-27